

*Torvestaderne ApS  
Ved Slusen 34  
2300 København S*

*CVR-nr: 33 96 95 62*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: 44NV3-80WF8-XLWT7-3SK08-C8SSM-VB30I

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. maj 2018

---

Ole Geisler  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Torvestaderne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 8. maj 2018

**Direktion**

Ole Geisler

Mogens Holm

Laust Nørgaard Pedersen

### **Til kapitalejerne i Torvestaderne ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvestaderne ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 8. maj 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

---

<b>Selskabet</b>	Torvestaderne ApS Ved Slusen 34 2300 København S
	CVR-nr.: 33 96 95 62
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Geisler Mogens Holm Laust Nørgaard Pedersen
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets absolut største aktivitet er udvikling og etablering af Københavns fiskemarked, der vil have til huse på en ombygget båd, Havnescenen.

På grund af en fejl i den kommunale sagsbehandling er færdiggørelsen og åbningen af markedet udskudt gennem flere år.

Havnescenen er nu medtaget i lokalplanen for lokalområdet, og selskabet forventer, at projektet med Københavns Fiskemarked kan starte i løbet af 2018, eller alternativt sælges med avance i samme år.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt, men forventer egenkapitalen reetableret, når projektet er færdiggjort og opstartet. Anpartshaverne har afgivet tilbagetrædelseserklæring på maksimalt kr. 591.000 overfor øvrige kreditorer.

Der arbejdes pt. med flere kapitalmæssige løsningsmodeller herunder salgsbestræbelser, som forventes at være væsentlige positive.

Årsregnskabet aflægges derfor efter going concern.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Torvestaderne ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, leje, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Geisler og Nørgaard ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Udviklingsprojekter

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid.

Udviklingsprojekter er endnu ikke færdigjort og er under udførelse. De optages til anskaffelsessum og afskrives ikke, idet afskrivning først påbegyndes ved projektets afslutning.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af aktiverede udviklingsomkostninger opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører samt indirekte produktionsomkostninger.

Den anskaffede Havnescene er under ombygning, og afskrivning foretages først, når ombygningen er færdiggjort, og Havnescenen tages i brug.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-167.905</b>	<b>-140.369</b>
Andre finansielle omkostninger	-960	-1.050
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-168.865</b>	<b>-141.419</b>
Skat af årets resultat	37.150	31.112
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-131.715</b>	<b>-110.307</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-131.715	-110.307
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-131.715</b>	<b>-110.307</b>

## AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Udviklingsprojekter under udførelse	480.861	480.861
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>480.861</b>	<b>480.861</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.785.136	1.785.136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.785.136</b>	<b>1.785.136</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.265.997</b>	<b>2.265.997</b>
Selskabsskat	20.746	45.928
Andre tilgodehavender	29.620	32.937
Udskudt skatteaktiv	57.033	40.629
Periodeafgrænsningsposter	182	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>107.581</b>	<b>119.494</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.222</b>	<b>11.847</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>132.803</b>	<b>131.341</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.398.800</b>	<b>2.397.338</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-590.421	-458.706
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-510.421</b>	<b>-378.706</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.030.000	1.030.000
Gæld til associerede virksomheder	515.000	515.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.545.000</b>	<b>1.545.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	494.199	315.094
Gæld til tilknyttede virksomheder	449.283	495.211
Gæld til associerede virksomheder	420.739	420.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.364.221</b>	<b>1.231.044</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.909.221</b>	<b>2.776.044</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.398.800</b>	<b>2.397.338</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017 DKK	2016 DKK	
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>			
Selskabets ledelse er opmærksom på, at egenkapitalen er tabt. Projektet København Fiskemarked forventes opstartet i løbet af 2018, og der forventes herefter en positiv indtjening og et positivt resultat til genetablering af egenkapitalen. Der er givet tilbagetrædelseserklæring på maksimalt kr. 591.000 overfor øvrige kreditorer, hvorfor regnskabet aflægges efter going concern. Der henvises til ledelsesberetningen herom.			
<b>2 Egenkapital</b>			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-458.706	-131.715	-590.421
	<u><b>-378.706</b></u>	<u><b>-131.715</b></u>	<u><b>-510.421</b></u>
Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år			
Anpartskapital 1/1 2011			80.000
			<u><b>80.000</b></u>
Anpartskapitalen er fordelt således:			
80 anparter á nom kr. 1.000			80.000
			<u><b>80.000</b></u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Gæld til Geisler og Nørgaard ApS	1.030.000	1.030.000	0
Gæld til Mogens Holm Holding ApS	515.000	515.000	0
	<u><b>1.545.000</b></u>	<u><b>1.545.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Heraf er der afgivet tilbagetrædelseserklæring for samlet 591.000 jf. note 1.

---

	2017	2016
	DKK	DKK

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form af hæftelser for skatter mv. i de selskaber, som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## ole geisler

Direktør

Serienummer: CVR:33969562-RID:12551573

IP: 176.22.253.30

2018-05-24 07:46:30Z

NEM ID 

## Laust Nørgaard Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-375273125711

IP: 176.22.253.30

2018-05-24 09:22:00Z

NEM ID 

## Mogens Lindberg Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-638805519656

IP: 80.71.141.109

2018-05-28 20:06:18Z

NEM ID 

## Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.31.253

2018-05-29 05:35:03Z

NEM ID 

## ole geisler

Dirigent

Serienummer: CVR:33969562-RID:12551573

IP: 176.22.253.30

2018-05-29 09:01:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 44NV3-80WF8-XLWT7-35K08-C855M-VB30I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>